

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
Општина Пожега
Општинска управа
Одељење за урбанизам, грађевинарство,
стамбено-комуналне послове и
заштиту животне средине
03 број 350–312/17
ROP-POZ-35686-LOCH-2/2017
24.01.2018. године
П о ж е г а

Одељење за урбанизам, грађевинарство, стамбено - комуналне послове и заштиту животне средине Општинске управе Пожега, решавајући по захтеву PTR „BMF COMPANY“ – Бранко Ђорђевић, Здравчићи, Пожега, [REDACTED], који је поднет преко пуномоћника Константина Даничића из Пожеге, [REDACTED], на основу члана 53а став 1 Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14) и Просторног плана општине Пожега („Сл. лист општине Пожега“ бр. 8/13) издаје

ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу хладњаче за прераду и складиштење воћа у Здравчићима
на катастарској парцели бр.1112/1 КО Здравчићи

1. Подаци о катастарској парцели/локацији

- Према Изводу из листа непокретности број 912 КО Здравчићи, заводни број 952-04-81/2017 од 21.11.2017.године, катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи се по врсти земљишта води као пољопривредно земљиште, а по начину коришћења и катастарској класи се води као ливада 3. класе у укупној површини 6520м².

Сувласници предметне катастарске парцеле су Кречковић Радомир из Здравчића и „BMF COMPANY“ – Бранко Ђорђевић, Здравчићи, Пожега, са уделом на идеалној ½ парцеле.

- Према прибављеном изводу из катастра водова број 952-04-81/2017 од 21.11.2017.године, на катастарској парцели бр.1112/1 КО Здравчићи је евидентиран електровод на северном делу парцеле, паралелно са северном границом парцеле, на приближној удаљености од 19м. Накнадним службеним увидом у СКН-РГЗ Пожега, утврђено је да не постоји податак о јачини предметног инфраструктурног вода.

2. Подаци о класи и намени објекта

- Према Правилнику о класификацији објеката („Службени гласник РС“ бр.22/15), планирани објекат *припада класи Резервоари, силоси и складишта - хладњаче, категорије В (захтевни објекти), класификациони број 125223.*

3. Намена, правила уређења и грађења из Просторног плана општине Пожега

- Катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи се налази у подручју обухваћеним Просторним планом општине Пожега (Службени лист општине Пожега број 8/13).

- Према графичком прилогу просторног плана - Шеми насеља сеоског насеља Здравчићи, катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи припада грађевинском подручју са наменом мешовито пословање (производња, пословање).

- Уз државни пут граница заштитног појаса представља грађевинску линију.

- Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута, и у конкретном случају износи 10м.

- Највећи дозвољени индекс заузетости: 60%

- Највећи дозвољени индекс изграђености: 1,0

- Спратност: максимално П+1; објекти могу имати подрумске или сутеренске¹

просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Најмања површина грађевинске парцеле: у радној зони минимално 1500м² (за слободностојеће производне и пословне објекти)
- Најмања ширина фронта парцеле минимално 20м
- Положај објекта на парцели: производни објекат у производном комплексу, од суседног објекта друге намене мора се одвојити са минималним зеленим заштитним појасом од 10m, по ободу властите парцеле уз минималну удаљеност од суседног објекта од 15 m. Нови објекат се може градити на растојању мањем од дозвољеног (али не мањем од 5м) уз претходно прибављену сагласност власника односно корисника суседне парцеле. У том случају, на калканском зиду новог објекта забрањени су било какви наспрамни отвори.
- Минимално комунално опремање: минимални степен комуналне опремљености грађевинске парцеле подразумева приступни пут, организован систем водоснабдевања, организован систем одношења смећа, фекалну канализацију – водонепропусне септичке јаме (септичке јаме се третирају само као прелазно решење за локалну санитацију на нивоу домаћинства или комплекса, до изградње канализационе мреже насеља), прикључак на електроенергетску мрежу, прикључак на телекомуникациону мрежу и уређење манипулативног простора и паркинга.
- Минимална површина која на парцели мора остати слободна, односно уређене и озелењена: за пословне, производне и комерцијалне делатности износи 30%.
- Кота приземља: кота приземља објеката одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута:
 - кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
 - кота приземља може бити највише 1,20 m виша од нулте коте;
 - за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише 1,20 m нижа од коте нивелете јавног пута;
 - за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,20 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,20 m савладава се унутар објекта).
- Излаз на јавну саобраћајницу: грађевинска парцела мора имати излаз на јавну саобраћајницу односно трајно обезбеђен приступ на јавну саобраћајницу.
- Паркирање: за паркирање возила обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене, односно 14 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта пословне намене.
- Зеленило: на властитој парцели мора се обезбедити минимум 5,0м заштитног зеленог појаса по ободу парцеле.
- Одводњавање: решити у границама сопствене парцеле. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати ка другој грађевинској парцели, нити према јавној површини.
- Ограђивање: грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m.
- Зона заштите: заштитни појас далековода 10 kV износи 12 m, обострано од осе далековода.
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Сл. гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта.

4. Услови изградње објекта и уређења парцеле

4.1 Подаци о планираном објекту

- Радови који се врше: изградња
- Врста објекта: слободностојећи објекат
- Намена објекта: хладњача

- Величина објекта: макс. 37,52x25,10м
- Садржај објекта: комора и тунели за замрзавање, просторија за прераду, ходници, кухиња и трпезарија, гардеробе, санитарне просторије, административне просторије, надстрешница.
- Планирана спратност објекта: П (приземље)
- Површина под објектом (брuto): 821,15м²
- Површина под објектом (нето): 732,96м²
- Позиција објекта: према графичком прилогу (ситуација из пројекта) који је саставни део овог акта
- Спратна висина: 3,60м - 6,20м
- Облик крова, кровне равни: двоводни, денивелисани
- Висина објекта (слемена): 7,12м - 9,62м
- Врста кровног покривача: лим
- Отвори на фасади: без ограничења, слободно формиран
- Обрада фасаде: полиуретан-панел
- Снегобрани и олуци: обавезно постављање
- Остали елементи – према ИДР које је саставни део локацијских услова
- Позиција објекта – према ИДР
- Термичка заштита: у складу са одредбама Правилника о енергетској ефикасности („Службени гласник РС“ број 61/11) предвидети одговарајућу термичку заштиту објекта
- Стабилност објекта: објекат пројектовати за осми степен сеизмичности по МКС
- Пројектну документацију радити у складу са свим важећим техничким нормативима, прописима и законским одредбама за ту врсту објекта.

4.2 Услови уређења парцеле

4.2.1 Слободне површине затравити и озеленети уз примену садног материјала који не спречава природно проветравање простора. Препорука је да, уколико је то могуће, кроз врсту и распоред зеленила визуелно одвојити предметну локацију од друге намене.

4.2.2 Одводњавање решити у границама сопствене парцеле. Кроз уређење слободних површина и нивелацију терена решити одводњавање атмосферске воде до реципијента, тако да површинска вода не угрожава суседне парцеле и објекте, нити јавне површине.

4.2.3 Грађевинске парцеле на којима се налазе индустријски објекти и остали радни и пословни објекти индустријских зона (складишта, радионице и сл.) могу се ограђивати зиданом оградом висине до 2,20 m, тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на огради не могу се отворити ван грађевинске парцеле.

4.2.4 За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг и гаражних места одређује се по критеријуму 6 паркинг места на 1000 m² корисне површине објекта производне намене, што за предметни објекат износи 5 паркинг места. Потребно је обезбедити и места за паркирање радног особља и теретних возила.

4.3 Урбанистички показатељи:

- будући на парцели, са изградњом планираног објекта:

- индекс заузетости парцеле под објектом 12,60 %
- индекс изграђености на парцели 0,13

5. Услови за прикључење на инфраструктуру

5.1 Саобраћајни приступ – Саобраћајни приступ је директан, са постојеће јавне саобраћајнице – општинског пута, који тангира предметну парцелу са северне стране. За изградњу саобраћајног прикључка на општински пут Пожега – Здравчићи - Луново Село прибављени су услови од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број 274 од 29.11.2017.године.

5.2 Водовод и канализација – Према Техничким условима број 3652/1 одз

28.11.2017.године издатим од надлежног ЈКП „Наш Дом“ Пожега, за предметну локацију постоје услови за прикључак на водоводну мрежу, док канализациона мрежа није изграђена. Прикључак на водоводну мрежу се може извести на постојећу водоводну цев пречника 160мм, која се налази на удаљености од око 50м од предметне парцеле, и то по подношењу захтева комуналном предузећу. Питање отпадних санитарно-фекалних вода решити изградњом септичке јаме, као прелазног решења до изградње канализације.

За остале врсте отпадних вода – технолошке условно чисте и атмосферске – потенцијално загађене, предвидети сепаратни систем канализације, у складу са водним условима који су у склопу обједињене процедуре за изградњу хладњаче прибављени од надлежног министарства.

5.3 Електроенергетска мрежа - Према Условима за прикључење на дистрибутивни систем електричне енергије (потрошња на ниском напону) број 27/315138/2017 од 08.01.2018.године, издатим од надлежног предузећа ЈП ЕПС «Електросрбија» Д.О.О. Краљево – Погон Пожега, постоје техничке могућности за прикључак планираног објекта, с тим што је на локацији потребно изградити стубну трафостаницу 10/0,4 kV и испунити остале обавезе које су наведене у предметним условима електродистрибуције.

- Такође, преко кат. парцеле бр.1112/1 КО Здравчићи прелази надземни вод 10 kV – извод Здравчићи из ТС 35/10 kV „Пожега III“. При изградњи објекта хладњаче и приступног пута потребно је испоштовати Правилник о техничким нормативима за надземне водове од 1 до 400 kV (Сл. лист СФРЈ бр.65/1988 и Сл. лист СРЈ бр..18/1992) и Закон о енергетици (члан 218.); Заштитни појас за надземне електроенергетске водове, са обе стране вода од крајњег фазног проводника, има следеће ширине за напонски ниво 1 kV до 35 kV:

- За голе проводнике 10 метара, кроз шумско подручје 3 метра,
- За слабо изоловане проводнике 4 метра, кроз шумско подручје 3 метра,
- За самонесеће кабловске снопове 1 метар

5.4 Телекомуникациона мрежа – према идејном решењу није предвиђен прикључак на тк мрежу.

6. Посебни услови и други акти прибављени у поступку изградње објекта

6.1 За изградњу саобраћајног прикључка на општински пут Пожега – Здравчићи - Луново Село прибављени су услови од Одељења за инвестиције, јавне набавке и развојне пројекте, број 274 од 29.11.2017.године.

6.2 У склопу обједињене процедуре за издавање локацијске дозволе за изградњу хладњаче, прибављени су Водни услови у поступку израде техничке документације, број 2-07-8120/2 од 09.01.2018.године, издати од надлежног Јавног водопривредног предузећа „Србијаводе“ Београд, Водопривредни центар „Морава“ Ниш, Секција „Ужице“ Ужице.

6.3 Катастарска парцела бр.1112/1 КО Здравчићи се води као пољопривредно земљиште, па је потребно пре подношења захтева за грађевинску дозволу извршити промену намене дела катастарске парцеле из пољопривредног у грађевинско земљиште.

Правилима уређења и изградње у ППО Пожега, дефинисана је минимална површина грађевинске парцеле за предметни објекат, тј. минимална површина за коју се мора извршити промена намене пољопривредног земљишта износи 1500м². Грађевинско земљиште у укупној површини 1500м² испуњава услове максималног коефицијента заузетости који за зону мешовитог пословања (производња, пословање) износи 60%.

Промена намене пољопривредног земљишта се врши у посебном поступку код одељења општинске управе надлежног за пољопривреду, у складу са законом којим се уређује пољопривредно земљиште.

7. Подаци о постојећим објектима које је потребно уклонити пре грађења

- Нема објеката за уклањање. Парцела је неизграђена.

8. Заштита животне средине

- Степен утицаја планираних објеката и уопште делатности која ће се обављати на животну средину даје Студија процене утицаја, за коју се у складу са Законом о процени утицаја на животну средину спроводи засебна процедура. Потребно је пре подношења пријаве радова поднети захтев за утврђивање потребе за израдом студије процене утицаја и спровести комплетну процедуру у складу са решењем о потреби израде студије процене утицаја на животну средину.

9. Посебни услови

9.1 Имајући у виду да лиценца Младена Илића (410) наведена као лиценца одговорног пројектанта, а у ствари није пројектантска, већ лиценца за извођење, обавеза је инвеститора да у наредној фази пројектовања инвестиционо-техничку документацију усагласи са важећим прописима и да обезбеди оверавање пројекта за грађевинску дозволу (лиценце) у складу Законом.

9.2 У графичким прилозима пројекта за грађевинску дозволу обавезно приложити ситуациони план целокупног партерног уређења, односно у ситуационом плану поред објекта хладњаче приказати све пратеће објекте у функцији главног објекта (место саобраћајног прикључка, интерне саобраћајнице, паркинг за клијенте, раднике и транспортна возила, септичка јама и сл.)

10. Рок важности локацијских услова

- Локацијски услови важе 12 месеци од дана издавања или до истека важења грађевинске дозволе издате у складу са тим условима, за катастарску парцелу за коју је поднет захтев.

11. Обавезе инвеститора

- Захтев за издавање грађевинске дозволе предати искључиво у електронској форми, а све у складу са Правилником о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем ("Сл. гл. РС", бр.113/2015, 96/2016 и 120/2017) којим је ближе прописан поступак спровођења обједињене процедуре. Сви поступци у оквиру Обједињене процедуре обављају се искључиво кроз Централни информациони систем (ЦИС) који представља систем за електронско поступање у оквиру обједињене процедуре и могуће му је приступити преко веб странице: <https://ceop.apr.gov.rs/eregistrationportal/> као и <http://gradjevinskedoazole.rs/>. Обједињена процедура, односно одређене фазе обједињене процедуре покрећу се пред надлежним органом попуњавањем одговарајућег захтева, односно пријаве кроз ЦИС, који се потписује квалификованим електронским потписом.

- Уз захтев за издавање грађевинске дозволе подноси се документација сачињена у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде и начину вршења контроле техничке документације према класи и намени објекта (Сл.гл.РС бр.23/2015, 77/2015, 58/2016, 96/2016 и 67/2017) и доказ о власништву.

12. Поука о правном средству

- На издате локацијске услове може се поднети приговор надлежном општинском већу у року од три дана од дана достављања локацијских услова.

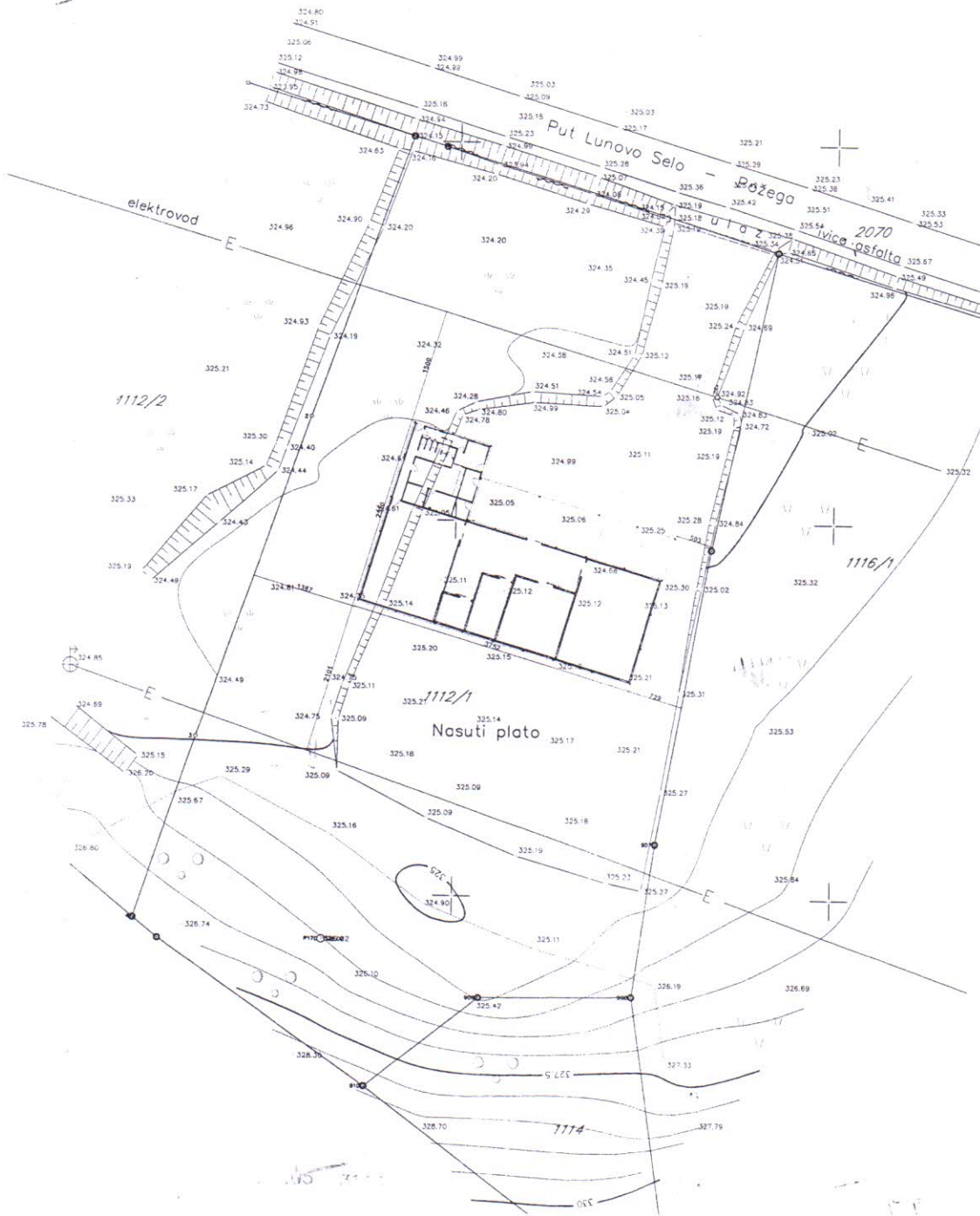
Напомена - саставни део издатих локацијских услова је:

1. Графички прилог бр. 1,
2. Идејно решење складишног објекта – хладњаче за прераду и складиштење воћа, на кат. парцели бр.1112/1 КО Здравчићи, број 8/17-3, октобар 2017.године, урађено од СГЗР „Грађевинар Даничић“ Пожега, Болничка 25, Пожега.

Обрадила: Мирјана Вајовић, дпп

Н а ч е л н и к,
Нада Крисић, дпп

ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ
за изградњу хладњаче за прераду и складиштење воћа у Здравчићима
на катастарској парцели бр.1112/1 КО Здравчићи



ROP-POZ-35686-LOCH-2/2017
03 број 350-312/17 од 24.01.2018. године

МП

Оверава:

7